

avril 2017 



POLITIQUE DU LOGEMENT : ENTRER EN MODERNITÉ

www.unpi.org



Politique du logement cherche candidat !

Des affaires, des rebondissements, des coups bas, des manœuvres politiques, des alliances et mésalliances, des mises en examen, des conférences de presse, des effets de manches, OUI !

Mais où est passé le débat d'idées ? Où sont passées les propositions ? Quelle politique du logement pour les 5 années à venir ? Des perspectives doivent être proposées aux français ! Le logement fait partie des 3 préoccupations principales des français avec la sécurité et la santé. Parmi les thématiques abordées par les candidats, la politique du logement est la grande oubliée.

Il semblerait que la campagne présidentielle veuille réduire l'immobilier à une rente qu'il faut absolument taxer, notamment via l'ISF. **Soyons logique : si l'activité de bailleur était une rente, les bailleurs institutionnels ne seraient pas tous sortis de l'investissement immobilier résidentiel faute de rentabilité.**

Par ailleurs, il est question de crise du logement depuis si longtemps – avec trop de logements dans certains secteurs et pas assez dans d'autres – qu'il semblerait que ce soit devenu la norme. L'UNPI préconise plutôt de regarder l'avenir et de le préparer pour faire entrer l'immobilier résidentiel en modernité plutôt que de rester sur un constat d'échec.

Depuis 30 ans, la politique du logement a consisté à ajouter toujours plus de normes, à taxer toujours plus une

valeur non délocalisable, considérée comme non productive pour la collectivité, et qui serait un frein à l'emploi et la mobilité. Notons qu'il faudra toujours loger les travailleurs et que c'est une déflation réglementaire et fiscale qui permettra la mobilité des salariés, pas l'inverse.

Depuis 30 ans, la politique du logement ne se préoccupe pas d'aménagement du territoire et de pilotage décentralisé. Les objectifs de construction de logement sont fixés nationalement et ne sont jamais atteints. Ces objectifs n'auront de sens que s'ils sont pilotés par nos collectivités locales. Certaines avancées ont été obtenues grâce à l'assouplissement de l'article 55 de la loi SRU mais qui avait d'abord été renforcé au début du quinquennat. L'incohérence est ici flagrante.

Enfin, le salariat à durée indéterminée tend à disparaître, il faut impérativement que l'ingénierie contractuelle des rapports locatifs s'adapte et entre en modernité. Un bail trop engageant pour le propriétaire est aussi contraignant que la demande accrue de garanties pour le locataire. Des pistes de réflexion sur de nouveaux baux à durées déterminées et fixées librement par les parties sont à exploiter pleinement. Mais il faut pour cela que le prochain gouvernement prenne à bras le corps la politique du logement qui est la grande oubliée de cette campagne présidentielle.

Alors je le dis haut et fort : politique du logement cherche candidat !

Jean PERRIN,
Président de l'UNPI

| | |
|---|----|
| QUELQUES CHIFFRES POUR COMMENCER | 6 |
| RÉCAPITULATIF DES 15 PROPOSITIONS | 8 |
| PROPOSITION COMPLÉMENTAIRE D'URGENCE : | |
| suppression du prélèvement à la source | 11 |
| MESURE N° 1 | 12 |
| Extension du statut d'autoentrepreneur, adapté aux bailleurs privés | |
| MESURE N° 2 | 14 |
| Remise à plat de l'activité du parc HLM ou comment « ubériser » le logement social pour tous les propriétaires | |
| MESURE N° 3 | 16 |
| Création d'un nouveau produit bancaire : le Plan d'Épargne Reconstruction / Rénovation | |
| MESURE N° 4 | 17 |
| L'habitat essentiel, un outil de logement pour tous | |
| MESURE N° 5 | 20 |
| Création du bail à l'essai et à durée déterminée | |
| MESURE N° 6 | 23 |
| La vente du parc privé aux locataires | |
| MESURE N° 7 | 24 |
| Suppression du permis de construire | |

ANNEXE I

Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : de l'équilibre au déséquilibre 25

ANNEXE II

Liste non exhaustive d'impôts et taxes frappant l'immobilier 27

ANNEXE III-a

Rentabilité nette d'un logement locatif d'une valeur de 200 000 € 28

ANNEXE III-b

Célibataire sans enfant soumis à l'imposition
sur le revenu à hauteur de 30 %..... 30

ANNEXE IV

Les étapes : de l'impayé à l'expulsion 31

ANNEXE V

Dix ans de diagnostics et informations supplémentaires
à la charge du propriétaire bailleur 33

ANNEXE VI

Aides au logement 34



LE PARC DE LOGEMENTS EN FRANCE AU 1^{er} JANVIER 2016

Source INSEE (décembre 2016)

Au 1^{er} janvier 2016,
la France compte
35,4 millions
de logements.

L'habitat individuel représente **56 %** des logements.
16 % des résidences principales se situent
dans l'agglomération parisienne et
22 % en zone rurale.
6 ménages sur 10 sont propriétaires
de leur résidence principale.

En
2016



LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN FRANCE

Source INSEE (janvier 2017)

Nombre de
résidences principales :
27,8 millions

Les logements comptent en moyenne quatre pièces.
Entre 1984 et 2013,
le nombre de pièces par personne est passé
de **1,5 à 2** en moyenne dans les maisons,
et de **1,3 à 1,5** dans les appartements.

En 2013

57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Ainsi, **64,2 % des ménages de 50-64 ans** et **74,1 % des plus de 65 ans**
sont propriétaires de leur logement.

Le taux de propriétaires chez les moins de 30 ans est passé de **10,7 % à 13,6 %**
entre 1996 et 2013.

Sur 28 millions de résidences principales :

11,1 millions sont occupés par des locataires

4,6 millions dans le parc social public, **6,5 millions** dans le secteur libre,

16,2 millions par des propriétaires et

0,7 million par des ménages logés gratuitement.

Les bailleurs sont à **93,5 %** des particuliers dans le secteur libre.

Entre 2000 et 2016, entre **300 000 et 500 000 logements** ont été construits
chaque année, soit un total de plus de 6 millions.

En 2013, **4,5 % des locataires sont en situation d'impayé** de loyer ou de charges.

Copropriété

En
2013

28,1 % des logements du parc sont en copropriété.
Le reste relève du parc social (**11,8 %**) ou du secteur
libre en mono-propriété (**60,1 %**).
La quasi-totalité des logements en copropriété
sont des appartements (**94,3 %**).

Entretien du logement

En 2013

- Plus de trois logements sur quatre (près de 78 % contre 75 % en 2001) ne présentent aucun défaut.
- Un ménage propriétaire de son logement dépense en moyenne 69 euros annuels par mètre carré habitable. Cette dépense brute est 3,4 fois plus élevée pour les ménages accédants (128 euros par mètre carré) que pour les non-accédants (37 euros).
- 29,5 % des ménages ont financé des travaux pour leur résidence principale ou la copropriété au cours des 12 derniers mois.

D'après l'enquête Patrimoine, **7,6 millions de logements sont détenus par des ménages sans être leur résidence principale.**

En 2014



« LE LOGEMENT SOCIAL FACE AU DÉFI DE L'ACCÈS DES PUBLICS MODESTES ET DÉFAVORISÉS » Source Cour des Comptes (février 2017)

Avec 4,8 millions de logements, le parc social représente 1 logement sur 6 et près de la moitié du parc locatif.

Les aides publiques qui lui sont consacrées s'élevaient à 17,5 Md€ en 2014, soit 43 % de l'ensemble des aides au logement : 8 milliards d'euros d'aides personnelles et 9,5 milliards d'aides aux organismes de logement social, principalement pour la construction.

1 ménage sur 2 bénéficiant d'un logement social n'a pas des revenus modestes.

Seul 1 organisme HLM sur 4 rend publiques ses méthodes de sélection.

Les constructions record de logements sociaux ces dernières années (130 000 en 2016) n'ont pas permis d'améliorer l'accès au parc. Alors que 600 000 logements ont été créés entre 2002 et 2013, les attributions annuelles ont diminué dans le même temps de 70 000.

La Cour des Comptes recommande donc de recentrer l'attribution de logements sociaux sur les ménages à revenus modestes, et d'encourager à partir ceux qui ne rempliraient plus les critères d'attribution.

Enfin, les ménages les plus pauvres dont les revenus sont inférieurs de 30 % au revenu médian national, soit 1 demandeur sur 6, n'ont pas accès au logement social, même en tenant compte des APL.



CLAMEUR Observatoire des loyers du parc privé (février 2017)

L'Observatoire Clameur fait état d'**une hausse des loyers de 1 % en France en 2016.**

Les loyers reculent dans 50,9 % des villes de plus de 10 000 habitants.

En 2017, les loyers progressent moins que l'inflation dans 70 % des villes de plus de 146 000 habitants.

Proposition n° 1

Supprimer **le volet « rapports locatifs » de la loi ALUR** du 24 mars 2014 ;

Supprimer **l'encadrement des loyers** et le préavis de départ du locataire réduit à 1 mois pour les zones tendues ;

Porter **le dépôt de garantie à 2 mois** ;

Autoriser à nouveau le chèque de réservation du logement par un candidat locataire.

Réduire les pénalités de retard imposées en cas de restitution tardive du dépôt de garantie (imposer des pénalités correspondant à 10 % du loyer en principal par période mensuelle commencée en retard, alors que souvent propriétaires et locataires ne se mettent pas de suite d'accord sur les travaux à prévoir à la sortie du logement, est beaucoup trop fort !) ;

Permettre à nouveau au propriétaire d'imposer des pénalités de retard au locataire ;

Supprimer le bail-type d'habitation.

Proposition n° 2

Il est urgent d'**inscrire le principe du contradictoire dès le début des procédures d'insalubrité ou d'indécence**, soit dans les articles L.1331-26 du Code de la santé publique, L.542-2 du Code de la sécurité sociale et L.831-3 du CSS.

En second lieu, il est souhaitable, si l'on veut tarir les contentieux développés dans le domaine, que les intervenants choisis pour dresser des pré-rapports justifient d'un minimum de **formation** et de **compétence** en droit de l'immobilier et technique du bâtiment.

Proposition n° 3

Il faut de toute urgence **libérer le droit des baux !** Si certaines dispositions peuvent être d'ordre public, **la liberté contractuelle doit rester le principe et non l'inverse.**

Proposition n° 4

Il faut d'**urgence mettre fin à l'excès de formalisme en matière de caution de dettes locatives !**

Cela passe notamment par une **abrogation de l'article 22-1, sixième alinéa de la loi du 6 juillet 1989**, ainsi que par une **abrogation de l'article 8-1, VI, troisième phrase de la loi de 1989** (proposition subsidiaire à défaut de suppression du volet « rapports locatifs » de la loi ALUR).

Proposition n° 5

De manière générale, le législateur et le pouvoir réglementaire doivent de toute urgence **faire un effort de simplification.** Les diverses « loi de simplification du

droit » sont à ce jour largement insuffisantes. En ce qui concerne notamment les surfaces, il est tout-à-fait possible d'**unifier certaines surfaces**.

Proposition n° 6

Renforcer le pouvoir du conseil syndical notamment en **simplifiant les règles de majorité**, limiter la superposition des **assurances** obligatoires (les biens locatifs sont assurés 3 fois), autoriser les **copropriétaires occupants à déduire de leurs revenus** les dépenses liées aux investissements obligatoires réalisés dans leur immeuble (accessibilité, isolation thermique, etc.). Enfin, suppression de l'immatriculation des copropriétés sujette à la création d'une nouvelle taxe (ex : automobile).

Proposition n° 7

Réduire les délais des **procédures d'expulsion à 9 mois et empêcher le juge de paralyser jusqu'à trois ans une décision d'expulsion devenue définitive**.

Garantir par les pouvoirs publics l'exécution des jugements d'expulsion. A défaut, ils doivent prendre en charge l'indemnisation intégrale des propriétaires.

Prévoir le **relogement immédiat** des locataires insolvables, faisant l'objet d'une procédure d'expulsion, dans le parc HLM

Créer un **fichier des incidents de paiement** ayant donné lieu à jugement d'expulsion.

Proposition n° 8

Exonérer la taxe foncière pendant 5 ans et ouvrir la possibilité de **déduire des intérêts d'emprunt** pendant 10 ans (afin de tenir compte de l'allongement de la durée des prêts) pour les primo-accédant.

Réduire drastiquement les droits de mutation pour les primo-accédant.

Proposition n° 9

Déductibilité des annuités d'emprunt (capital + intérêts) pendant toute la durée du prêt pour un 1^{er} investissement. Cela permettra de ne pas payer d'impôts sur des revenus qui n'existent pas.

Exonération de taxe foncière pendant 5 ans.

20 % de crédit d'impôt sur le premier investissement locatif sans obligation particulière en contrepartie (baisse du loyer, travaux, etc.).

Proposition n° 10

Supprimer l'étalement dans le temps des hausses de loyer des baux commerciaux (« le plafonnement du déplafonnement »). Et donc **supprimer le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce et la dernière phrase de l'alinéa 3 de l'article L.145-38 du même code**.

Proposition n° 11

Il faut **supprimer l'ISF**.

Afin d'endiguer la pression fiscale, il faut **bloquer l'augmentation de la taxe foncière, stopper l'inflation des prélèvements sociaux, et abaisser les droits de mutation**.

Concernant les **plus-values immobilières**, il est nécessaire d'appliquer le **même délai d'exonération pour l'impôt sur le revenu et pour les prélèvements sociaux** et de **ramener ce délai à 8 ans**.

Et **réduire ce délai à 5 ans** pour les personnes ayant loué à **loyer social ou intermédiaire**.

Pour les sociétés, il faut ramener le taux d'imposition de 33,33 à 19 %.

De manière générale, pour ramener la confiance des investisseurs, il faut absolument **mettre fin au « yoyo » fiscal**.

Remplacer le forfait de 20 € pour frais d'administration et de gestion des revenus fonciers **par un taux proportionnel de 14 %**.

Proposition n° 12

Il faut de toute urgence **abaisser les plafonds de ressources donnant droit à l'attribution d'un logement public** si l'on veut que les organismes HLM ou assimilés reprennent leur mission normale, à savoir loger les plus démunis.

Proposition n° 13

Il faut d'urgence **rendre obligatoire l'assujettissement au surloyer** pour les locataires dépassant les plafonds de loyer, et **prévoir un barème de surloyers progressif**. Au-delà des conditions de ressources, **les organismes HLM doivent pouvoir exiger le départ des locataires qui ne remplissent pas les conditions d'un droit au maintien dans les lieux**.

Proposition n° 14

Il faut **permettre aux collectivités territoriales de se réapproprier la politique du logement au niveau local** et supprimer l'article 55 de la loi SRU.

Proposition n° 15

Oser le **remplacement total et définitif de l'aide à la pierre par l'aide personnelle au logement !**

PROPOSITION COMPLÉMENTAIRE D'URGENCE :

Suppression du prélèvement à la source

Le prélèvement à la source : un choc de complexité

C'est le titre d'un rapport de M. Albéric de MONTGOLFIER, fait en novembre 2016 en tant que rapporteur général au nom de la commission des finances du Sénat, et nous le reprenons à notre compte pour demander la suppression du prélèvement à la source dès que possible, i.e. par la 1ère loi de finances rectificative pour 2017 après les élections législatives.

La complexité est en effet indiscutable, à tous les niveaux : problème des années transitoires 2017 et 2018 réglé dans des conditions acrobatiques, calcul des taux d'imposition par l'administration fiscale de façon illisible pour le contribuable, non prise en compte en début d'année des réductions et crédits d'impôt qui obèreront la trésorerie du contribuable au profit de l'Etat, question non véritablement résolue du respect de la vie privée et de la confidentialité des données transmises aux entreprises payeurs de l'impôt etc.

On peut y ajouter l'obligation pour les entreprises d'assurer gratuitement la collecte de l'impôt, corrélée avec celle d'expliquer à leurs salariés la diminution du salaire net payé...

Cette dernière raison milite à elle seule pour la suppression du PAS : le chômage ne diminuera en France que si on allège les tâches non productives des entreprises, pas si on les alourdit.

Politique du logement : ENTRER EN MODERNITÉ

MESURE N° 1

Extension du statut d'autoentrepreneur, adapté aux bailleurs privés

L'investissement immobilier résidentiel souffre d'une grande incertitude fiscale et réglementaire, notamment depuis la crise financière et économique de 2008. A l'opposé, les bailleurs et investisseurs privés ont besoin de lisibilité. Ils ont aussi besoin de reconnaissance dans leur activité.

La possibilité pour les bailleurs de s'inscrire dans un cadre adapté du régime de l'autoentreprise leur permettrait ainsi d'acquérir un statut (**facultatif**), mais aussi de démontrer que leur activité n'est pas une rente.

En effet, en accédant à un cadre légal peu contraignant mais reconnu, les bailleurs exerçant leur activité à titre semi-professionnel auraient la possibilité de considérer leur patrimoine comme une valeur immobilière active et productive, et donc lui conférer la qualité d'outil de travail.

Au-delà du régime fiscal d'autoentreprise qui a fait ses preuves, il s'agira de l'adapter à la situation du bailleur privé et d'en dessiner les contours après concertation (Etat, représentants de bailleurs et professionnels). Par exemple, la concertation permettra de définir dans quelles mesures l'assujettissement au régime social des indépendants ne doit

être qu'une option au choix du bailleur, et d'en fixer le seuil et le taux.

Plusieurs applications simples peuvent d'ores et déjà être envisagées :

- La première serait de **sortir de l'assiette du calcul de l'ISF** le patrimoine immobilier actif en tant qu'outil de travail (sauf suppression de l'ISF) ;
- **Amortissement** optionnel de l'investissement, au choix avec l'exonération de taxe sur les plus-values à l'issue d'une période de 8 ans (5 ans en cas de location sociale ou intermédiaire - Cf. proposition n° 11 des *15 propositions d'urgence*) ;
- Permettre la **suppression des impôts et taxes sur les plus-values immobilières en cas de vente d'un actif pour rachat dans les 12 mois** calendaires afin de permettre une plus grande fluidité du marché des transactions et favoriser le réinvestissement des capitaux dans l'immobilier. Par exemple, l'orienter vers des biens immobiliers anciens à rénover, ou vers la location à loyer intermédiaire en zone tendue ;
- Faire bénéficier au bailleur auto-entrepreneur des **mêmes avantages que le parc HLM** s'il loue ses biens dans les mêmes conditions que ce

dernier : à un même locataire, le même loyer et les mêmes avantages fiscaux pour le bailleur. **Ce statut est un levier mais il peut aussi être prévu de bénéficier de cette égalité d'avantage sans l'intégration à ce statut ;**

- Le bailleur autoentrepreneur aurait aussi la possibilité **de stabiliser le cadre fiscal** de son investissement sur 8 ans (sauf nouvelle règle fiscale plus favorable). L'idée est de se calquer sur la fiscalité des plus-values pour ne pas que les règles soient différentes entre le moment où le bailleur a investi et le moment où il a la possibilité de vendre en s'exonérant de l'impôt sur les plus-values et des prélèvements sociaux. La stabilité concerne les durées mais aussi les taux. Cette mesure pourrait aussi s'appliquer à la fiscalité locale, afin de neutraliser l'augmentation des taux votés par les collectivités territoriales et de n'appliquer que le relèvement

des bases prévu chaque année dans la loi de finances.

L'objectif de ce statut, nécessairement facultatif, est d'ouvrir de nouvelles possibilités pour développer l'activité des petits bailleurs et de débloquer le système actuel. Il doit être vu comme un outil : de nombreuses autres applications pourront être greffées au fur et à mesure du constat d'efficacité du régime. Par exemple, l'association PLURIENCE propose d'assimiler l'épargne immobilière aux placements en PERP. Cette proposition nous semble pertinente et mérite d'être développée.



L'UNPI demande qu'il lui soit confiée une mission par le prochain gouvernement pour développer ce nouveau cadre d'exercice de bailleur privé.

PROPOSITION 1 :

Créer un statut facultatif de bailleur privé sur le modèle de l'autoentreprise.

PROPOSITION 2 :

Faire bénéficier au bailleur des mêmes avantages que le parc HLM s'il loue ses biens dans les mêmes conditions que ce dernier.

MESURE N° 2

Remise à plat de l'activité du parc HLM ou comment ubériser le logement social pour tous les propriétaires

Il s'avère aujourd'hui que l'offre de logements à loyers maîtrisés est supportée au moins pour moitié par les bailleurs privés : 1/3 du parc privé loge des ménages à revenus modestes¹, la moitié des ménages vivants sous le seuil de pauvreté est logé par le parc privé². Par ailleurs, il est constaté que les organismes HLM se reposent de plus en plus sur le parc privé pour exercer leur mission initiale : loger les plus en difficulté face au logement. L'exemple le plus flagrant est la carence de l'Etat dans le relogement des locataires en situation d'expulsion. Ainsi, le risque est transféré à un seul (le bailleur privé) alors qu'il devrait être pris en charge par la collectivité via le logement public.

L'Etat doit donc prendre ses responsabilités en logeant les plus démunis dans le parc HLM, sans se défausser sur les bailleurs privés indépendants, sauf à leur octroyer les mêmes conditions et avantages que le parc HLM.

Le parc privé est aujourd'hui structurellement éclaté : 80 % des bailleurs ne possèdent pas plus de 2 lots, les bailleurs institutionnels ont quasiment disparus : 4 %. Il répond ainsi plus facilement à l'exigence de mixité sociale. Par ailleurs,

celle-ci ne s'attache actuellement qu'au salaire du locataire, ce qui est très contestable, voire discriminant. Au-delà de la mixité, la fragmentation du parc privé permet de mener des politiques ciblées en fonction des demandes des différents marchés (social ou privé). Il est ainsi plus simple de répondre à la demande locale de logement social. En confiant cette politique aux collectivités territoriales, en proposant aux bailleurs privés un cadre souple et des avantages significatifs, une solution pourrait être apportée en zone très tendue qui concentre 73 % de la demande de logement social pour seulement 53 % de l'offre².

D'autre part, le taux de rotation dans le parc privé est 3 fois supérieur à celui du parc HLM : 27 % contre 10 % dans le parc HLM³. Les pouvoirs publics raisonnent souvent en termes de stock et rarement en termes de flux. C'est pourtant bien l'offre locative qui est la plus importante et non la construction systématique d'un taux obligatoire d'HLM. Ce taux grève considérablement le prix au mètre carré des autres lots, le promoteur rattrapant nécessairement sa rentabilité sur les lots du « *marché classique* ».

Au-delà de la remise en cause du droit au maintien dans les lieux des

1 - Source CLAMEUR : après analyse des chiffres sur les loyers médians à Paris et hors Paris

2 - Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés - février 2017

3 - Source CLAMEUR



locataires du parc HLM ou de la trop large part de ménages éligibles, c'est bien la démonstration de la faible capacité d'adaptation du logement HLM que pourrait compenser largement le parc privé s'il obtenait les mêmes avantages que ce dernier. La création d'un statut facultatif d'autoentrepreneur bailleur, ouvrant la possibilité d'obtenir les mêmes avantages fiscaux que les organismes HLM, permettrait l'ouverture totale de l'activité de logement social aux bailleurs privés et d'en amplifier le phénomène. Surtout dans les zones très tendues où il existe un manque chronique de logements à *loyer adapté*. Il pourrait être ainsi une offre locative adaptée aux publics visés, selon des zones géographiques déterminées, proportionnellement à l'effort opéré sur le niveau du loyer. En bref, plus le bailleur consent à baisser son loyer et à offrir un logement à *loyer adapté* à son locataire, plus les aides fiscales calquées sur l'activité des organismes HLM seraient importantes.

Enfin, le droit au maintien dans les lieux devra être respecté scrupuleusement : les plafonds de revenus devront être

strictement respectés sur une période donnée. Le bailleur pourra ainsi revenir dans un système traditionnel avec des loyers de marché. Il aura aussi le choix de garder le même locataire, avec de nouvelles conditions, ou bien de récupérer son bien pour accueillir un nouveau locataire « social » avec les avantages y attachés.

L'objectif est d'augmenter l'offre de logement à *loyer adapté*, de mobiliser le parc existant et de reconnaître la contribution du parc privé à l'offre locative intermédiaire, sociale, voire parfois très sociale. La conséquence de la mobilisation du parc privé à des fins sociales mettra fin à la sur-construction dans les zones détendues par le parc HLM, et la concentration sur sa mission initiale de loger les plus pauvres.



L'UNPI demande qu'il lui soit confié une mission par le prochain gouvernement pour mettre en place cette mobilisation du parc privé pour ubériser le logement social.

PROPOSITION :

« Ubériser » le logement social.

MESURE N° 3

Création d'un nouveau produit bancaire : le Plan d'Épargne Reconstruction / Rénovation

Le plan épargne « renouvellement logement » pour les bailleurs

Sur le plan du logement privé, il serait judicieux de trouver les outils adéquats pour favoriser le lancement de cette dynamique. Sur le modèle de l'épargne-logement, on pourrait créer, à destination des bailleurs, le concept suivant :

- Le bailleur épargne pendant une certaine période avec un mécanisme incitatif qui l'invite à l'épargne par une défiscalisation de ses loyers, avec exonération d'ISF et de taxe foncière.
- Dans l'hypothèse où les taux d'emprunt remonteraient sensiblement, le bailleur obtiendrait un prêt à taux bonifié qu'il consacrerait à la reconstruction d'un

logement neuf après la démolition de l'immeuble existant, ou à la réfection intégrale d'un immeuble ancien.

Ce moyen peut être associé à un mécanisme favorisant la construction de logements à loyers maîtrisés. Il peut en effet se compléter d'une offre plus incitative si elle est assortie d'un engagement de loyer pendant une durée de 9 ans à loyer plafonné.

L'incitation peut être assurée fiscalement : dans la phase d'épargne, le bailleur pourrait par exemple être exonéré d'impôt sur le revenu pour les sommes issues de loyers qu'il affecte aux plans d'épargne. On peut aussi prévoir une exonération temporaire de taxe foncière pour le logement qui est reconstruit ou intégralement rénové.

PROPOSITION :

Créer un plan d'épargne défiscalisé pour favoriser la démolition reconstruction.

MESURE N° 4

L'habitat essentiel, un outil de logement pour tous

Les logements « essentiels » à bas coût

Un exemple tiré du secteur des transports devrait donner matière à réfléchir à ceux qui inspirent la politique du logement. Il s'agit du transport aérien. En quelques années, ce secteur a subi une véritable révolution. Alors que le marché était détenu par des compagnies nationales, il a été bouleversé par l'arrivée de nouveaux opérateurs qui ont proposé un service minimum à prix réduit. Ce système a rencontré un tel succès que les compagnies traditionnelles ont dû s'adapter.

On a ainsi réalisé qu'une partie de la clientèle était disposée à se contenter de services annexes conçus au plus juste, pour bénéficier d'un tarif global très faible. Cette manière d'envisager le marché a aussi permis son développement, attirant de nouvelles catégories de clientèles qui n'étaient pas jusqu'alors adeptes du transport aérien. Il serait souhaitable que le secteur du logement connaisse une telle évolution. Mais une telle approche suppose en réalité un changement dans la manière d'envisager le logement.

La tendance générale de l'évolution de la législation et de la réglementation dans notre secteur est de lui imposer toujours davantage de contraintes. L'objectif est bien entendu de permettre

une amélioration générale de la qualité de l'habitat. Tout le monde souhaite spontanément occuper un logement toujours mieux équipé, de meilleure qualité, mieux situé... Il s'ajoute à cette considération la volonté de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre réputées dangereuses pour l'avenir de la planète.

Mais l'amélioration de la qualité a évidemment un coût et ce coût est nécessairement répercuté in fine sur l'utilisateur. Or la situation économique des habitants est au moins pour une partie d'entre eux, malmenée par la crise que nous traversons. Il y a donc une inadéquation forte entre la volonté publique de favoriser la hausse de la qualité et la réalité de la capacité économique des ménages.

Pouvoir loger tout le monde, dans un logement « essentiel »

L'UNPI estime au contraire qu'il y a place, à côté des logements de haute qualité promus par les réglementations de toute sorte, pour la construction de logements à bas coût et donc à loyers faibles.

L'UNPI reconnaît que la hausse des prix des logements est insupportable pour une fraction importante de la population, mais elle conteste qu'il soit nécessaire

d'imposer à tous les qualités de logement les plus élevées. Nous estimons qu'il est préférable de loger tous les habitants de notre pays, fut-ce dans des logements moins luxueux, que de laisser à la rue des milliers de personnes qui n'ont pas les moyens d'y accéder.

Nous préconisons la mise en place d'un groupe de travail associant les promoteurs, les aménageurs, les élus, les bailleurs et les locataires pour discuter des modalités de la construction de logements à bas coût et à loyers faibles. Il serait aussi souhaitable de pouvoir associer l'occupant à la réalisation d'une partie des travaux afin qu'il participe par son travail à une partie de l'achèvement de la construction.

Cette dynamique se conçoit bien sûr plus aisément dans l'accession à la propriété où l'accédant s'investit concrètement dans l'achèvement de son logement, en économisant la dépense des travaux qu'il assume directement. Mais des pistes doivent aussi être explorées dans le domaine du locatif, ici pour le domaine de la rénovation.

De nombreux logements nécessitent des travaux de rénovation et le bailleur n'a pas forcément les moyens d'y faire face pour la remise en location. Mais la loi encadre trop strictement les modalités d'autorisation de prise en charge des travaux par un locataire en compensation d'un loyer réduit ou d'une franchise de loyer pendant un délai à négocier ; il faut favoriser ce type d'accord qui est profitable aux deux partenaires de la relation locative. La loi interdit par exemple ce genre de convention pour un logement qui n'est pas décent au sens du décret du 30 janvier 2002 (article 6 a de la loi du 6 juillet 1989).

En pratique, cela limite très fortement

la portée d'un tel accord. Le secteur du transport aérien est évidemment très soucieux de la sécurité. S'il a été possible de prévoir une prestation de transport à moindre coût pour un service de qualité, il doit être possible de transposer cette adaptation au secteur du logement.

Un exemple peut être tiré de l'idée par le groupe indien Tata de lancer une maison à 509 euros. Ce groupe industriel s'est illustré aussi par le lancement d'une voiture à bas coût, à 1 782 euros. Pour le logement, le groupe propose une formule de base de 20 m² pour 509 euros ou une formule de 30 m² avec panneau solaire et véranda. Il s'agit d'une maison en kit, à monter par l'acquéreur en 7 jours. Elle est livrée avec portes, fenêtres et toit avec jute ou fibre de coco pour habiller les murs. La cible visée est celle des pays où les habitants gagnent moins de 2 dollars par jours en milieu rural, ou en périphérie des grandes agglomérations.

Cette innovation est intéressante : elle montre qu'il est possible d'apporter une réponse concrète à un problème d'insuffisance de logements y compris pour une population qui dispose de très faibles ressources.

Serait-on capable en France d'accepter une telle solution ? On peut très sérieusement en douter. Et pourtant n'est-il pas préférable de permettre à tous de se loger, même sans luxe, dans un logement essentiel, plutôt que de laisser des centaines de milliers de personnes sans logement ?

Néanmoins, l'UNPI lance le débat. Il ne s'agit pas de discuter sur tel ou tel point de la réglementation qui ferait gagner 2 % de coût sur telle ou telle dépense mais de créer un concept entièrement nouveau. L'objectif est de permettre

de fournir des logements à moins de 1 000 € le m². Il faut recourir par exemple à des systèmes de préfabrication et à des procédés innovants de construction. Certains matériaux peu coûteux doivent être privilégiés. Par exemple, on peut recourir au béton peint dans des salles de bains, plutôt que d'utiliser systématiquement du carrelage. Il faut aussi prendre conscience du fait que certains locataires préféreraient disposer de logements à loyers plus faibles quitte à ce qu'ils soient moins équipés. La technique des logements à finir gagnerait aussi à être à nouveau

utilisée. Dans le domaine des rapports locatifs, cette technique permet d'ailleurs un accord grâce auquel le bailleur accepte une réduction temporaire de loyer en échange de la prise en charge par le preneur par exemple de la mise en place de certains équipements.

Enfin, il est également nécessaire de favoriser la baisse du coût du foncier, qui peut être obtenue par une libéralisation des autorisations d'urbanisme. La suppression de la rareté du foncier constructible serait un puissant facteur de diminution du coût global du logement neuf.

PROPOSITION :

Organiser les modalités de production de « logements essentiels » à bas coût, à moins de 1 000 € le m².

MESURE N° 5

Création du bail à l'essai et à durée déterminée

LE BAIL À L'ESSAI

L'UNPI, dans un esprit de recherche et d'analyse, tient à effectuer une comparaison entre les rapports locatifs et le contrat de travail. Nous avons abordé cette problématique dans le livre *60 propositions pour un Ministre du logement en 2012*, cette proposition est toujours d'actualité.

Nous avons relevé que le contrat de travail paraissait aussi intangible que le bail. Mais la société a su faire évoluer le contrat de travail. Le législateur a admis la faculté de rupture conventionnelle et reconnu plus de souplesse dans le contrat de travail.

Il est certain que toutes les situations ne sont pas comparables. On ne peut pas traiter de la même manière un bailleur institutionnel qui loue des milliers de logements et un bailleur privé qui loue une seule habitation. Le bailleur institutionnel est dans un rapport professionnel avec l'occupant. Pour lui, le rapport locatif est professionnalisé, rationalisé et il demande à être géré de façon organisée et méthodique. Le bailleur cherche à optimiser le rendement de son investissement et il gère de façon globale son immeuble. La faculté de donner congé n'est pas essentielle, hormis bien sûr les hypothèses où le locataire ne remplit pas ses obligations ou le cas d'une restructuration de l'immeuble qui impose de donner congé.

En revanche, un bailleur personne physique qui ne dispose que d'un logement locatif et en particulier lorsque c'est un logement qu'il a lui-même occupé avant de le quitter pour raison professionnelle ou lorsque c'est un logement qu'il a acquis en vue de sa retraite mais qu'il a mis en location avant de le récupérer, ou encore parce qu'il l'a acquis pour le transmettre quelques années plus tard à l'un de ses enfants, a une approche très différente. Le bailleur a ici un rapport personnel, voire affectif, avec son logement. Il est donc pour lui tout à fait essentiel de disposer de moyens efficaces de reprise du logement.

Il est certain que le fait de disposer d'un logement correspond pour une personne à un élément important de son environnement personnel et familial qui permet de structurer sa vie et doit, pour ce motif, recevoir une protection particulière. Il faut observer aussi que la nécessité de disposer d'un travail et d'une source de revenu est également indispensable à l'équilibre personnel. S'il est difficile de trouver un emploi lorsqu'on ne dispose pas d'une adresse, il est également difficile de trouver un logement lorsqu'on ne dispose pas d'emploi.

A une diversité de situations doit correspondre une diversité de mécanismes juridiques.

Une période d'essai est admise dans les rapports professionnels

De même, dans les rapports professionnels, il est parfaitement admis qu'une période de rodage, de test, permet au salarié de découvrir l'entreprise et à l'employeur d'apprécier les capacités professionnelles de son salarié. Si la période d'essai n'est pas concluante, les parties se séparent sans indemnité.

Un mécanisme analogue pourrait être institué pour les rapports locatifs. Pour une période de quelques mois, un bail à l'essai permettrait à un occupant d'entrer dans les lieux et de payer un montant défini de loyer.

– Si au terme de la période d'essai, de six mois par exemple, le bailleur constate que le locataire cause des troubles de voisinage ou ne règle pas ponctuellement son loyer, il pourrait mettre fin à l'essai sans indemnité ni

formalité. En particulier, le bailleur pourrait donner congé sans motif.

– Si au contraire, le bailleur et le locataire sont l'un et l'autre satisfaits des conditions de la location, le bail à l'essai pourrait être transformé en bail de droit commun.

De façon générale, notre société est trop enfermée dans des contraintes de textes et elle refuse d'en sortir quand bien même elle est consciente de ses effets pervers. Ainsi, nous estimons qu'il est préférable à une personne de disposer d'un bail temporaire que de se trouver à la rue. Si nous adoptons le régime du bail temporaire et que le bailleur a la certitude de pouvoir se séparer du locataire à l'essai qui ne donne pas satisfaction, alors cela permettra à des personnes qui disposent d'un logement vide mais redoutent de ne pouvoir le récupérer en cas de problème de consentir un bail à l'essai.

PROPOSITION :

Autoriser un bail à l'essai temporaire.

LE BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE

Une autre manière d'envisager un assouplissement des rapports locatifs serait d'autoriser un bail à durée déterminée. Alors que le bail actuel de droit commun, même s'il comporte une durée contractuelle, est en fait un bail à durée indéterminée car la faculté pour

le bailleur de donner congé est très restreinte.

On pourrait imaginer au contraire un bail comportant une durée déterminée, donc fixée lors de la signature du bail et se terminant à l'échéance contractuelle sans que le bailleur ait à donner de congé.

Par ailleurs, sur le modèle de la prime de précarité versée aux salariés en CDD, il peut être envisagé une réduction du loyer pour le locataire. Cela permettrait

de mettre sur le marché des logements qui sont actuellement vacants, le bailleur craignant de ne pouvoir le récupérer en fin de bail.

PROPOSITION :

Autoriser des baux à durée déterminée.

PLUS DE SOUPLESSE

Il est impératif de retrouver davantage de souplesse dans la négociation contractuelle. Certains bailleurs pourraient être prêts par exemple à consentir un bail d'une durée plus longue que le droit commun si, en contrepartie, ils pouvaient récupérer le logement en fin de bail sans contrainte.

Il faut observer par ailleurs que, dans le

régime actuel, la durée minimale de trois ans est, pour partie artificielle. En effet, ce n'est une durée minimale que pour le bailleur puisque le locataire peut quitter les lieux quand il le souhaite, à la simple condition d'adresser un congé avec un préavis de trois mois, ou, bien souvent, d'un mois, tant les motifs autorisant un préavis réduit sont larges.

PROPOSITION :

Réduire le nombre de dispositions d'ordre public dans la loi de 1989.

MESURE N° 6

La vente du parc privé aux locataires

Afin de compléter la mesure de suppression des impôts et taxes sur les plus-values immobilières en cas de vente d'un *actif* pour rachat dans les 12 mois calendaires, il peut être envisagé la possibilité pour le bailleur de vendre son actif à son locataire et de bénéficier d'un certain nombre d'avantages : droits de mutation réduits pour le locataire, système de décote du prix, exonération d'impôts et taxes sur les plus-values immobilières, maintien de l'aide au logement pour le locataire accédant à la

propriété.

En cas de réinvestissement dans les 12 mois calendaires du prix de la vente, le propriétaire verrait lui aussi la réduction des droits de mutation s'appliquer.

Cette mesure accompagnerait l'augmentation du nombre de transactions sur le marché de l'achat/vente, augmenterait le nombre de transactions, et renforce les avantages liés au droit de préemption du locataire en cas de vente du logement.

PROPOSITION :

Vendre à prix avantageux les logements du parc privé aux locataires.

MESURE N° 7

Suppression du permis de construire

Nous avons envisagé d'adapter la réglementation pour limiter les contraintes liées à la construction. Mais il s'agit aussi de réfléchir à une remise en cause plus drastique du cadre législatif qui nous emprisonne : pourquoi ne pas supprimer le permis de construire dans les zones urbaines ? Les collectivités territoriales, dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme établissent déjà des contraintes très précises d'utilisation du sol.

Elles interdisent la construction dans certains secteurs et programment le développement des autres. Dans ces conditions on pourrait imaginer, tout en conservant quelques règles fondamentales comme la hauteur maximale ou l'alignement, de supprimer le permis de construire des secteurs voués à l'urbanisation. Les constructions étant toujours autorisées sous réserve du droit des tiers, cela n'interdirait pas aux voisins, le cas échéant, de faire respecter leurs droits.

Cette libération forte de l'acte de construire permettrait de doper la construction de façon sensible et donc de diminuer le prix des terrains à bâtir. Cela permettrait de laisser les opérateurs responsables de la construction et de mettre en évidence les freins apportés par les élus eux-mêmes à la faculté de bâtir lorsqu'ils limitent trop étroitement les zones constructibles. Le risque de la liberté d'édifier des bâtiments est de la responsabilité du constructeur ; en cas de non-respect des textes en vigueur, une seule solution : la démolition. Cette libération de l'acte de construire serait ainsi équilibrée par un **renforcement de la sanction** attachée aux constructions illicites : la certitude de la sanction inciterait le constructeur à respecter la règle. Il faudrait donc que la sanction de la démolition soit effectivement appliquée.

PROPOSITION :

Supprimer le permis de construire dans les zones urbaines.

ANNEXE I

Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : de l'équilibre au déséquilibre

Depuis sa promulgation, la loi du 6 juillet 1989 a régulièrement été modifiée. Principalement édictées au bénéfice des locataires, les réformes ont rompu l'équilibre instauré par la loi de 1989.

Le tableau suivant récapitule, de manière non exhaustive, les principales modifications apportées au texte initial depuis la loi ENL du 13 juillet 2006 (hors nouveaux diagnostics et assimilés), qu'elles soient à l'avantage des propriétaires (en vert) ou à l'avantage des locataires (en orange).

| RÉFORME | Article modifié (ou créé) | Thème | MODIFICATIONS APPORTÉES |
|---|---------------------------|--|---|
| Loi E.N.L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006 | Art. 4 | Contenu du contrat de bail | Allongement de la liste des clauses qui sont réputées non écrites dans un contrat de bail |
| | Art. 22-1 | Cautionnement | Un cautionnement ne peut plus être refusé au motif que la caution réside à l'étranger |
| Loi « DALO » n° 2007-290 du 5 mars 2007 | Art. 22-2 | Recherche de locataires | Allongement de la liste des pièces qu'il est interdit de demander au candidat locataire |
| Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 | Art. 4 | Motifs de résiliation de plein droit du bail | La condamnation en justice du locataire pour troubles de voisinage et constitue un motif supplémentaire pouvant être visé dans une clause de résiliation de plein droit |
| Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat | Art. 22 | Dépôt de garantie | Le dépôt de garantie exigible du locataire est ramené de 2 à 1 mois |
| Loi « Boutin » n° 2009-323 du 25 mars 2009 | Art. 22-1 | Cautionnement | Le cautionnement ne peut plus être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (sauf location à un étudiant ou un apprenti : loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009) |
| | Création art. 23-1 | Travaux d'économie d'énergie | Le bailleur peut désormais demander au locataire de participer au financement de travaux d'économie d'énergie |

| | | | |
|--|--------------------|---------------------------------|--|
| Loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 | Art. 22-2 | Recherche de locataires | Allongement de la liste des documents qu'il est interdit de demander au candidat locataire (impossibilité de demander un document attestant de sa non-inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers) |
| Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 | Art. 3 | Etat des lieux | En cas d'intervention d'un tiers (sauf huissier de justice), les honoraires d'établissement de l'état des lieux sont à la charge du propriétaire |
| | Création Art. 14-1 | Abandon de domicile | Le bailleur peut désormais faire constater par huissier l'abandon du domicile par le locataire en vue de voir constater par le juge la résiliation du bail |
| Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 | Art. 15 | Congé donné par le locataire | La réduction du délai de préavis à un mois est étendue aux bénéficiaires du R.S.A. |
| Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové | (Art. 7-1) | Prescriptions | La prescription des actions relatives au contrat de bail passe de cinq à trois, voire à un an concernant la révision du loyer |
| | Art. 4 | Clauses pénales | Les pénalités pour retard de paiement sont désormais interdites |
| | Art. 8-1 | Solidarité entre colocataires | La solidarité d'un colocataire sortant en cours de bail (et de sa caution) est désormais limitée à six mois |
| | Art. 15 | Congés pour reprise | Instauration d'un contrôle a priori (sur demande du locataire) concernant les congés pour reprise, qui doivent être davantage modifié, sous peine d'amende |
| | Art. 15 | Congés délivrés par un acheteur | Instauration d'un délai minimum de deux ou trois ans avant qu'un acquéreur puisse délivrer congé pour vente ou pour reprise |
| | Art. 15 | Préavis réduit du locataire | Nouveaux cas de préavis réduit à un mois : situation du logement en zone « tendue », obtention d'un logement social. Suppression de la condition d'âge pour le préavis réduit pour cause médicale |



| | | | |
|--|-----------|---|---|
| | Art. 15 | Justification du préavis réduit | Le locataire doit dorénavant justifier du bénéfice d'un préavis réduit dès la délivrance du congé |
| | Art. 17 | Encadrement des loyers | La loi ALUR instaure un encadrement des loyers en zone « tendue » (fixation de plafonds de loyer par le préfet) |
| | Art. 17-2 | Actions en diminution ou réévaluation du loyer | Si le locataire dispose, lors du renouvellement, d'une action en diminution du loyer qui dépasserait les plafonds préfectoraux, le bailleur peut aussi demander la réévaluation du loyer inférieur au plafond (sauf contestation par le locataire muni de références locales) |
| | Art. 18 | Blocage des loyers de relocation et de renouvellement | Le blocage des loyers de relocation et renouvellement en zone « tendue » par décret n'est plus une faculté mais devient obligatoire |
| | Art. 22 | Sanction du retard à restituer le dépôt de garantie | Le retard de restitution du dépôt de garantie est désormais sanctionné par des pénalités correspondant à 10 % du loyer mensuel en principal par période mensuelle commencée en retard |
| | Art. 25-3 | Logements meublés | Extension définitive du régime des locations vides aux meublés, sauf exceptions (durée, charges forfaitaires, droit de préemption du locataire en cas de vente, etc.) |

ANNEXE II

Liste non exhaustive d'impôts et taxes frappant l'immobilier

Impôt sur le revenu, Taxe foncière sur les propriétés bâties, Taxe foncière sur les propriétés non bâties, Taxe d'habitation, Impôt de Solidarité sur la Fortune, Plus-values immobilières, Contribution Sociale Généralisée, Contribution au Remboursement de la Dette Sociale, Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe sur la Valeur Ajoutée, Prélèvement sur la valeur locative, Taxe professionnelle, Contribution sur les revenus locatifs, Droits sur les ventes d'immeubles, Droits sur les cessions de droits sociaux, Droit de partage, Droits fixes, Droits de timbre, Droits de succession et de donation, Prélèvements sur les profits immobiliers réalisés par des contribuables non domiciliés en France, Taxe locale d'équipement (et taxe complémentaire en Ile-de-France), Versement pour dépassement du plafond légal de densité, Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France, Taxe départementale des espaces naturels sensibles, Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, Taxe départementale pour le financement des CAUE, Taxe spéciale d'équipement de la Savoie, Taxe sur les logements vacants, Taxe sur le chiffre d'affaire des exploitants agricoles, Taxe de balayage, Taxes spéciales d'équipement, Taxe pour frais de chambres d'agriculture, Taxes pour frais de chambres de commerce et d'industrie, Frais de gestion de la fiscalité locale, Droits sur les baux et locations verbales, Droits sur les cessions de fonds de commerce et opérations assimilées, Droits sur les ventes d'immeubles...

ANNEXE III-a

Rentabilité nette d'un logement locatif d'une valeur de 200 000 €

Postulat

- Un investisseur dispose de 200 000 euros et souhaite acheter un bien immobilier locatif.
- Il est considéré que cet investissement vient en plus et donc comme faisant partie de la fraction imposable déterminée dans chaque exemple (ISF 0,70 %, 1 %, etc.)

Objectif

Plus l'investisseur a un patrimoine important, plus sa rentabilité diminue. Il n'a alors aucun intérêt à investir dans la pierre.

Trois hypothèses

- ① Imposition sur le revenu au taux de 30 % (taux moyen) :

| | |
|---|------------------|
| Loyers (rentabilité brute annuelle de 4 %) | 8 000 € |
| Frais de gestion, d'assurance (10 %) | - 800 € |
| Charges de copropriété non récupérables auprès du locataire | - 300 € |
| Travaux d'entretien, diagnostics, etc. | - 1 070 € |
| Taxe foncière | - 1 200 € |
| Revenu foncier imposable | = 4 630 € |
| Imposition sur le revenu | - 1 389 € |
| Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %) | - 718 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF, | = 2 523 € |
| soit <u>1,26 %</u> | |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 % | = 1 123 € |
| (2 523 € - 1 400 €), soit <u>0,56 %</u> | |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % | = 523 € |
| (2 523 € - 2 000 €), soit <u>0,26 %</u> | |

② Imposition sur le revenu au taux de 41 % :

| | |
|--|----------------------|
| Revenu foncier imposable | 4 630 € |
| Imposition sur le revenu Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %) | - 1 898 € - 718 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF, soit 1 % | = 2 014 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 % (2 014 € - 1 400 €), soit 0,31 % | = 614 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (2 014 € - 2 000 €), soit 0 % | = 14 € |

③ Imposition sur le revenu au taux de 45 % (taux le plus élevé) :

| | |
|---|----------------------|
| Revenu foncier imposable | 4 630 € |
| Imposition sur le revenu Prélèvements sociaux : CSG, CRDS et prélèvement social (15,5 %) | - 2 083 € - 718 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable non imposé à l'ISF, soit 0,91 % | = 1 829 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 0,70 % (1 829 € - 1 400 €), soit 0,21 % | = 429 € |
| Rentabilité nette annuelle pour un contribuable imposé à l'ISF au taux de 1 % (1 829 € - 2 000 €), NÉGATIVE | = -171 € |

Il est donc bien constaté ici qu'un investisseur n'a aucun intérêt à choisir l'immobilier lorsqu'il se pose la question de l'orientation de ses investissements ; cela est d'autant plus vrai lorsque son patrimoine augmente.

Comment espérer que les contribuables les plus aisés investissent dans l'immobilier avec une rentabilité nette NEGATIVE ? Ce sont pourtant eux qui ont les moyens de développer l'offre de logements et de la revitaliser.

Nota bene : Ces simulations ne tiennent pas compte de la vacance locative

ANNEXE III-b

Célibataire sans enfant soumis à l'imposition sur le revenu à hauteur de 30 %

| 20 000 € de loyers bruts | |
|---|-----------------------------|
| Frais divers (déductibles du revenu imposable) : | |
| Travaux (10 %) | - 2 000 € |
| Taxe foncière (15 %) | - 3 000 € |
| Gestion et assurance (10 %) | - 2 000 € |
| Charges de copropriété non récupérables (5 %) | - 1 000 € |
| Revenu imposable | 12 000 € |
| Impôt sur le revenu (taux de 30 %) | 3 600 € |
| Prélèvements sociaux (15,5 %) | 1 860 € |
| Total impôts : | - 5 460 € |
| Revenu net (hors ISF) ¹ | 6 540 € |
| Ratio Revenu net /revenu brut | 32,70 % ² |
| 20 000 € de dividendes bruts | |
| Frais divers (10%) | -2 000 € |
| Prélèvements sociaux (payés à la source) : 15,5 % | 1 860€ |
| Impôt sur le revenu (calculé sur la base des revenus bruts) | |
| - abattement forfaitaire : 40 % | 8 000 € |
| - frais déductibles (10 %) ³ | 2 000 € |
| - abattement fixe annuel | 1 525 € |
| Revenu imposable ⁴ | 8 475 € |
| Impôt sur le revenu (taux de 30 %) | 2 543 € |
| Total impôts (I.R. + prélèvements sociaux sur revenus bruts): | - 4 403 € |
| Revenu net | 13 597 € |
| Revenu net /revenu brut | 67,99 % |
| 20 000 € de salaires bruts | |
| Cotisations salariales (y compris prélèvements sociaux) : 25% | - 5 000 € |
| Frais professionnels (déduction forfaitaire) : 10% | - 2 000 € |
| Revenu imposable ⁵ | 13 000 € |
| Impôt sur le revenu (taux de 30%) | - 3 900 € |
| Revenu net | 9 100 € |
| Revenu net /revenu brut | 45,50 % |

1 - Le revenu net est calculé à partir du revenu imposable, qui correspond à des dépenses réellement exposées par le propriétaire. Il en va de même pour le salarié, dont le revenu imposable correspond aux salaires encaissés et prend en compte les frais qu'il est réputé avoir engagés pour exercer sa profession.

En revanche, concernant l'actionnaire, les divers abattements pratiqués en vue de déterminer son revenu imposable ont été réintégrés dans notre calcul, dans la mesure où ils ne correspondent pas à des frais exposés par ce dernier.

2 - Si on prend l'hypothèse d'un bien valant 500 000 € et produisant 20 000 € de loyers bruts (rentabilité de 4 %) dans le cadre d'un patrimoine compris entre 1,3 M€ et 3 M€ (taux d'ISF de 0,25 %), l'ISF dû serait égal

à 1 250 €. Le revenu net (ISF compris) étant alors égal à 5 290 €, le revenu net (ISF compris) équivaldrait à 26,45 % des loyers encaissés.

3 - Nous retenons une hypothèse de 10 % de frais déductibles. Sont déductibles les dépenses engagées pour l'acquisition et la conservation des revenus de capitaux immobiliers. Il s'agit essentiellement des droits de garde des titres en portefeuille et des frais d'encaissement de coupons. Ces frais sont déduits pour leur montant réel et sur justification. Aucune déduction forfaitaire n'est possible.

4 - Sans tenir compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,8 %.

5 - Il n'est pas tenu compte de la part déductible de la CSG à hauteur de 5,1 %.

ANNEXE IV

Les étapes : de l'impayé à l'expulsion

- lettre de rappel dans les quinze jours de l'impayé ¹ ;
- lettre recommandée avec AR ;
- commandement de payer par huissier ;
- deux mois après le commandement de payer, le bailleur demande à un huissier de faire assigner le locataire pour que le juge constate la résiliation du bail (cette assignation est transmise au préfet) ;
- audience deux mois après l'assignation.

Depuis la loi d'orientation relative à la lutte contre les expulsions du 29 juillet 1998, le délai entre le commandement de payer et la résiliation en justice est donc porté à quatre mois (auparavant, il était de deux mois).

Ensuite :

- jugement d'expulsion (tribunal d'instance) ;
- signification du jugement au locataire ;

Le locataire peut demander des délais de grâce. Le juge peut octroyer ces délais, même d'office, ceux-ci étant compris entre trois mois et trois ans (article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution).

- commandement de quitter les lieux (cet acte est également transmis au préfet) ;
- délai de deux mois (ce délai peut être réduit ou supprimé (cas des squatters), voire allongé à trois mois dans des cas exceptionnels) ;
- après ce délai, possibilité de procéder à l'expulsion par voie d'huissier ;
- si le locataire refuse de partir, l'huissier peut requérir le concours de la force publique (l'expulsion ne peut être demandée entre le 1^{er} novembre et le 31 mars) ;

1 - La lettre de rappel et la LRAR sont des étapes non obligatoires.

- l'administration a deux mois pour répondre (une non réponse pendant ce délai est considérée comme un refus) ;
- si refus ou non réponse, demande d'indemnisation par le bailleur en engageant une action devant le tribunal administratif.

Seulement, avant de saisir la juridiction administrative, le créancier doit dans un premier temps exercer un recours gracieux, préalable indispensable avant une éventuelle saisine du juge.

① **Le recours gracieux :**

Cette demande peut être initiée dès le refus exprès de l'administration ou à l'expiration du délai de deux mois après le dépôt de la réquisition. La requête en indemnisation sera le plus souvent adressée au préfet par lettre recommandée avec AR. Elle devra comporter copie des pièces de la procédure, solliciter l'annulation de la décision implicite ou explicite de refus et réparation du préjudice subi avec évaluation et justificatifs.

L'administration dispose alors d'un délai de quatre mois pour prendre une décision qui sera favorable ou défavorable. Le silence de l'administration vaut décision implicite de rejet. Le créancier dispose alors d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant le tribunal administratif contre cette décision.

② **Le recours contentieux :**

La demande doit être présentée sous forme de mémoire rappelant la procédure mise en œuvre, les diligences de l'huissier aux fins d'obtention du concours de la force publique et le recours gracieux présenté contre la décision de refus. Le mémoire mentionnera le préjudice subi qui sera chiffré et prendra en compte les indemnités d'occupation, les intérêts, les réparations locatives et les frais de procédure consécutifs au refus du concours. Le jugement rendu par le tribunal administratif est susceptible d'appel. Des cours administratives d'appel ont à cet égard confirmé le droit à indemnisation des propriétaires lésés et ont été amenées à reconsidérer à la hausse lesdites indemnisations.

Tous ces recours et procédures :
2 à 3 ans en moyenne pour récupérer son bien.

ANNEXE V

Dix ans de diagnostics et informations supplémentaires à la charge du propriétaire bailleur

2006

Obligation de fournir un **état des risques naturels, miniers et technologiques**

2007

Obligation d'annexer au bail un **diagnostic de performance énergétique (DPE)** / Obligation de fournir une information sur les **modalités de réception des services de télévision** (remplacée en 2014 par la mention dans le bail des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication)

2008

Obligation d'annexer au bail un **constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** dans les immeubles construits avant 1949

2009

Obligation d'indiquer la **surface habitable** du logement (mesurage vivement conseillé par un professionnel, calcul différent par rapport à la surface « loi Carrez »)

2011

Obligation de mentionner **l'étiquette énergie** dans les annonces immobilières

2012

Obligation de constituer un **dossier amiante-Parties privatives** (immeubles collectifs construits avant 1997)

2014

Obligation de **préciser** dans le bail la **nature et le montant des travaux effectués dans le logement** depuis la fin du dernier contrat de location, le **montant et la date de versement du dernier loyer** acquitté par le précédent locataire, et le cas échéant le **loyer de référence** fixé par le préfet (loi ALUR)

2015

Depuis le 1^{er} août 2015, obligation de respecter un **bail-type** (9 pages) + obligation d'y annexer une **notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours (11 pages !). Au total, **un bail comporte désormais au moins 20 pages (hors diagnostics) contre 6 pages auparavant**

A venir...

Obligation de fournir un **état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante + état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** + une **notice d'information** relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire **en cas de congé pour reprise ou pour vente** (loi ALUR)

ANNEXE VI

Aides au logement

Les pouvoirs publics consacrent d'importantes ressources à la politique du logement mais peinent à en assurer la cohérence

| La France consacre plus de 2 % de sa richesse nationale à la politique du logement | | |
|---|--|--|
| Données générales | Axes d'intervention | Bénéficiaires |
| <ul style="list-style-type: none"> ❑ Concours des administrations publiques en faveur du logement : ~ 46 Md€ en 2014, soit plus de 2 % du PIB, auxquels s'ajoutent environ... ❑ 5 Md€ de contributions d'Action Logement et de la Caisse des dépôts et consignations ❑ Financeurs : <ul style="list-style-type: none"> ◆ L'État (75 %) ◆ La branche famille (19 %) ◆ Les collectivités territoriales (6 %) | <ul style="list-style-type: none"> ❑ Solvabilité de la demande (marché locatif et de l'acquisition de logement) : <u>49 %</u> des moyens engagés ❑ Développement de l'offre de logements : <u>17 %</u> ❑ Amélioration du parc : <u>17 %</u> ❑ Amélioration du fonctionnement des marchés par des réductions de fiscalité sur les transactions : <u>11 %</u> ❑ Hébergement pour des personnes menacées d'exclusion : 3 % ❑ Coûts d'administration : 3 % | <p>Par marché</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Location : 62 % ❑ Acquisition de logements neufs et anciens : 17 % ❑ Marché des travaux : 16 % <p>Par parc</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Ensemble du parc : 16 % ❑ Parc privé : 48 % pour 28,6 M de logements (82 % des résidences principales en locatif) ❑ Parc social : 35 % pour 4,6 M de logements (18 % des résidences principales en locatif) <p>Par catégories d'acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Ensemble des occupants (16 %) ❑ Propriétaires : 41 % dont bailleurs privés et sociaux (26 %), vendeurs (7 %) et accédants (10 %) ❑ Locataires (37 %) |

Source : Direction Générale des Finances publiques (DGFIP) « Mission d'évaluation de la politique du logement » (juin 2014)

VOUS DÉFEND



VOUS INFORME

VOUS REPRÉSENTE



VOUS CONSEILLE

25 millions
de propriétaires

c'est

25 millions
d'électeurs

11, quai Anatole France – 75007 Paris

Tél. 01 44 11 32 42

info@unpi.org – www.unpi.org

 UNPI_FR –  www.facebook.com/citronspresses